الأنباء
الاحد 17 ابريل 2016

إعداد: بداح العنزي b.alenezi@alanba.com.kw

أكد أن تكلفته المبدئية تصل إلى 270 مليون دينار

المنفوحي: مشروع الخيران لـ «لؤلؤة التمدين العقارية» تحفة معمارية ويسهم في دعم الاقتصاد ويشارك في النهضة العمرانية في الكويت

أقرت البلدية مشروع الخيران في منطقة صباح الأحمد البحرية والمملوك لشركة لؤلؤة التمدين العقارية.

وقال مدير عام البلدية م. أحمد المنفوحي في مذكرة سترفع إلى المجلس البلدي ان هذا المشروع يسهم في دعم الاقتصاد الكويتي، ويشارك في النهضة العمرانية للبلاد، مشيرا الى ان التكلفة المبدئية للمشروع 270 مليون دينار، حيث يهدف الى تحويل قطعة أرض جنوب البلاد الى مدينة مصغرة تسهم في تنشيط السياحة وخلق المزيد من فرص العمل والتجارة.

وأضاف ان المشروع يحتوي على عدد 2 برج سكني استثماري ومبنى شقق فندقية، وفندق 5 نجوم، وفيما يلي تفاصيل المشروع:

أولا: يقع عقار أصحاب العلاقة ضمن منطقة صباح الأحمد البحرية (م/ 37500/ A3) وتفاصيله كالتالي:

أ ـ القسيمة رقم 4151 وتبلغ مساحتها 75255 م2 واستعمالها تجاري.

ب ـ القسائم أرقام 4152، 4153، 4154، 4155 وتبلغ مساحة كل قسيمة 7429 م2 والاستعمال المقرر على القسائم المذكورة تجاري.

وذلك وفق ما جاء بقسائم التملك أرقام (2016/879)، (2016/878)، (2016/876)، (2014/9335).

ثانيا: تقدم أصحاب العلاقة بكتابهم المؤرخ في 2016/3/30 متضمنا النقاط التالية:

أ ـ الرغبة في المساهمة الحقيقية في دعم الاقتصاد الكويتي والمشاركة في نهضة دولة الكويت العمرانية.

ب ـ اقتراح مشروع الخيران والذي تقدر تكاليفه المبدئية بقيمة (270 مليون دينار كويتي) وهو يهدف الى تحويل قطعة أرض في جنوب دولة الكويت الى مدينة مصغرة تسهم في تنشيط السياحة وخلق المزيد من فرص العمل والتجارة، مما له الأثر في تعزيز قيمة المنطقة الجنوبية.

ج ـ مشروع (الخيران) المقترح يقع في منطقة صباح الأحمد البحرية ـ المرحلة الثالثة مخطط (م/ 37500/ A3) ويتكون من عدد 5 قسائم تجارية بإجمالي مساحة 104971 مترا مربعا، والذي يتمتع بإطلالة متميزة على مرسى لليخوت والذي يعد الأكبر بدولة الكويت، حيث يتسع المرسى لحوالي 900 يخت وسيشتمل المشروع على:

● مبنى تجاري ـ قسيمة رقم 4151 بمساحة 75255 م 2 ملك شركة تمدين الخيران للمجمعات التجارية وبنسبة بناء 180٪ تم استغلال فقط نسبة 50٪ في الطابق الأرضي، حيث ان طابق الميزانين غير محسوب، يتميز بتصميم عمراني خلاب ويضيف بعدا جديدا لمفهوم التسوق والترفيه لما يحتضنه من فكرة مختلفة (OUTLET) لم تطرح من قبل في السوق الكويتي انطلاقا من سعي الشركة المتواصل لتعزيز مفهوم التسوق القيم والمثالي ونشر مفهوم الادخار للمواطنين والمقيمين والزوار/ السائحين، فهو موطن لعدد كبير من الماركات التجارية العالمية موزعة على حوالي 225 متجرا من أشهر وأرقى الماركات العالمية.

● عدد أربع قسائم تجارية 4152، 4153، 4154، 4155 بمساحة 29716 م2 مفروزة بالتساوي لتصبح مساحة كل منها 7429 م2، وتشمل:

ـ عدد 2 برج سكن استثماري

ـ القسيمتان رقم 4152، 4153 ملك شركة لؤلؤة التمدين العقارية.

ـ مبنى شقق فندقية ـ قسيمة رقم 4154 ملك شركة إل إم التمدين للفنادق.

ـ مبنى فندق (5 نجوم) قسيمة رقم 4155 ملك شركة إل ام التمدين للفنادق والمصمم ليضيف بعدا جماليا للمشروع ولمدينة صباح الأحمد البحرية ودولة الكويت والذي سيصبح قيمة مضافة مهمة لقطاع الفنادق والسياحة بالكويت.

هذا وتجدر الإشارة الى انه ستتم إدارة الفندق والشقق الفندقية وكذا منطقة حمام السباحة الذي يخدم الأربعة مباني سالفة الذكر بواسطة شركة عالمية متخصصة في إدارة مثل هذه النوعية من المشاريع.

● حدائق وذلك انطلاقا من أهمية الحدائق في العمارة الحديثة، ونظرا للراحة التي تبعثها هذه الحدائق في نفس ناظرها، تقوم واحدة من أهم شركات التصميم العالمية بوضع تصاميم الحدائق المحيطة بالمشروع، والتي ستكون بحق المتنفس لجميع قاطني وزائري المنطقة الجنوبية.

● مواقف سيارات سطحية تتسع لحوالي 3250 موقف سيارة وما يشملها من أعمال تشجير وزراعات تجميلية، بالإضافة الى توفير ما يلزم من مواقف سيارات داخل حدود كل قسيمة طبقا لمتطلبات بلدية الكويت، بالإضافة الى المواقف السطحية سالفة الذكر.

● القسائم سالفة الذكر والمتخصصة لتنفيذ المشروع كانت قسائم استثماري بواجهات تجارية، مما يسمح بترخيص وإنشاء واستغلال وحدات تجارية واستثمارية بالمشروع، الا انه تم الغاء مناطق السكن الاستثماري بواجهات تجارية وحولت الى الاستعمال التجاري، فأصبح من غير المعقول أو المنطقي استغلال كل الطوابق المتكررة / العليا بالمشروع، والذي يقع في منطقة الخيران البعيدة عن مدينة الكويت ـ في أنشطة تجارية فقط (مكاتب وخلافه).

د ـ المطلوب الموافقة على ما يلي:

1 ـ الإبقاء على المبنى التجاري، قسيمة رقم 4151 كقسيمة تجارية تستغل كمركز تسوق (OUTLET) بنسبة بناء 180٪ مع ترحيل المساحات التالية من نسب البناء غير المستغلة الى القسائم التالية:

أ ـ ترحيل مساحة 3800 م2 للقسيمة رقم 4152 يتم استغلالها كشقق سكنية.

ب ـ ترحيل مساحة 3800 م2 للقسيمة رقم 4153 يتم استغلالها كشقق سكنية.

ج ـ ترحيل مساحة 6000 م2 للقسيمة رقم 4154 يتم استغلالها كشقق فندقية.

د ـ ترحيل مساحة 2300 م2 للقسيمة رقم 4155 يتم استغلالها لخدمات فندقية.

2 ـ تحويل القسيمتين رقم 4152، 4153 بمساحة كل واحدة 7429 م2 من قسيمة تجارية بنسبة بناء 180٪ الى قسيمة استثمارية بنفس النسبة 180٪ بالاضافة الى مساحة 3800 م2 يتم ترحيلها من نسبة البناء غير المستغلة بالقسيمة رقم 4151.

3 ـ تحويل القسيمة رقم 4153 من قسيمة تجارية الى قسيمة سكن استثماري، بنسبة بناء 180٪ مضافا اليها نسبة تميز 30٪ وكذلك نسبة 5٪ من مساحة القسيمة تستغل كنشاط تجاري بالاضافة الى مساحة البناء 3800 م2 والتي تم ترحيلها من نسب البناء غير المستغلة للقسيمة رقم 4151.

4 ـ تحويل القسيمة رقم 4154 من قسيمة تجارية الى قسيمة استثماري (شقق فندقية) بنسبة بناء 180٪ مضافا اليها نسبة 5٪ من مساحة القسيمة تستغل كنشاط تجاري بالاضافة الى مساحة البناء 6000 م2 والتي تم ترحيلها من نسب البناء غير المستغلة للقسيمة رقم 4151.

5 ـ الابقاء على مبنى الفندق، قسيمة رقم 4155 كقسيمة تجارية بنسبة بناء 180٪ ونسبة الخدمات الفندقية 100٪ من اجمالي مساحة الغرف / الأجنحة الفندقية وخدماتها الصحية بالإضافة الى مساحة البناء 2300 م2 والتي تم ترحيلها من نسب البناء غير المستغلة للقسيمة رقم 4151.

6 ـ تسهيل تنفيذ هذا المشروع لما فيه مصلحة اقتصادية كبيرة مع التعهد بأن المشروع سيكون تحفة معمارية ضخمة تستحق ان نفتخر بها في دولة الكويت.

والموافقة على طلب الشركة سالف الذكر وبما يتماشى مع نسب البناء والأنشطة المشار اليها أعلاه، وذلك حتى يتسنى استكمال اعمال التصميم والترخيص للمشروع وسرعة انشائه، وملاحقة ركب التطور، علما بأن اجمالي مساحة البناء التقريبية المطلوب ترخيصها 156200 م2 ستكون أقل بمساحة تقريبية 178122 م2 عن مساحة البناء المسموحة للخمس قسائم والبالغة 334322 م2.

ثالثا: تم عقد اجتماع بإدارة التنظيم العمراني يوم الاربعاء الموافق 2016/3/30 بحضور كل من السيد مدير عام البلدية وإدارة التنظيم العمراني وإدارة المخطط الهيكلي وإدارة الأنظمة الهندسية وممثل المالك والمكتب الهندسي المصمم، حيث قام بشرح فكرة ومكونات المشروع، ولقد أجمع الحضور على الفكرة الرئيسية للمشروع من حيث المبدأ والاستغلال والنسب وترحيل المساحات.

رابعا: أفادت إدارة الأنظمة الهندسية بموجب كتابهم رقم 533 المؤرخ في 2016/4/4 بأن إدارة الأنظمة الهندسية تدعم هذه المشاريع لما لها من أهمية كبرى للنهوض بالاقتصاد وتحقيق النهضة العمرانية لدولة الكويت، شريطة ان يتوافق ذلك مع النظم ولوائح البلدية المقررة من حيث مساحة الشقق السكنية وعدد مواقف السيارات والارتفاعات والارتدادات حسب النظام الاستثماري والتجاري والفنادق على ان يتم أخذ موافقة إدارة التنظيم العمراني وإدارة المخطط الهيكلي على المشروع تمهيدا لعرضه على المجلس البلدي مع الأخذ في الاعتبار كيفية توثيق الاستعمالات والنسب والمساحات المرحلة في المشروع بالشكل القانوني.

خامسا: أفادت إدارة المخطط الهيكلي بموجب كتابها رقم 560 بتاريخ 2016/4/5 بأن القسائم موضوع البحث تم تخصيصها بموجب تنظيم منطقة صباح الأحمد البحرية كقسائم سكن استثماري بواجهات تجارية وانه بناء على القرار الوزاري رقم 206 لسنة 2009 تم إلغاء مناطق السكن الاستثماري بواجهات تجارية من نظام البناء وأصبحت قسائم تجارية، وبدراسة مساحات الأرضية وفقا لمقترح أصحاب العلاقة ومقارنتها بالنظام الحالي تبين ان مساحات الأرضية الاجمالية المستغلة ضمن المشروع أقل من اجمالي مساحات الأرضية البنائية المسموح بها وكما هو موضح بالجدول المرفق.

كما يشتمل المقترح المقدم تحويل مساحة أرضية اجمالية تبلغ 15900 م2 مساحات الأرضية البنائية المسموح بها ضمن القسيمة رقم 4151 كإضافة توزع على مساحات الأرضية للقسائم أرقام 4152، 4153، 4154، 4155 كنوع من الحوافز لضمان جودة التصميم للمشروع بشكل متكامل.

ونظرا لأن القسائم كانت مخصصة سابقا للسكن الاستثماري بواجهات تجارية فإن الزيادة في الكثافات السكانية المتوقعة بالمنطقة وفق التعديل المقترح بسيطة جدا بالمقارنة مع الكثافات المقررة سابقا وفق التنظيم السابق للمنطقة.

هذا وقد أكدت جميع الدراسات التخطيطية التفصيلية التي قامت بها بلدية الكويت ممثلة بإدارة المخطط الهيكلي على أهمية تشجيع والسماح بتطوير المشاريع ذات الاستعمال المختلط.

وبناء على ما سبق فإنه لا مانع من الموافقة على طلب أصحاب العلاقة والمتعلق بالآتي:

1 ـ الإبقاء على استعمال القسيمة رقم 4151 كقسيمة تجارية بنسبة بناء 180٪.

2 ـ الموافقة على ترحيل المساحات التالية من نسبة البناء غير المستغلة الى القسائم التالية:

أ ـ ترحيل مساحة 3800 م2 للقسيمة رقم 4152 يتم تحويلها الى سكن استثماري.

ب ـ ترحيل مساحة 3800 م2 للقسيمة رقم 4153 وتحويلها الى سكن استثماري.

ج ـ ترحيل مساحة 6000 م2 للقسيمة رقم 4154 وتحويلها الى سكن استثماري يتم استغلالها كشقق فندقية.

3 ـ الابقاء على القسيمة رقم 4155 كقسيمة تجارية وترحيل مساحة 2300 م2 للقسيمة ويتم استغلالها كخدمات فندقية.

4 ـ مراعاة ذكر أي تعديلات تتعلق باستعمال ونسب البناء للقسائم موضوع البحث ضمن وثائق الملكية.

5 ـ الالتزام بالاستعمالات المقررة وفق التعديلات المطلوبة وعدم تغييرها في المستقبل.

6 ـ الالتزام بتوفير جميع المرافق والخدمات وفق النظم المعمول بها ضمن حدود العقار وخارجها.

م. أحمد المنفوحي

المشروع يضم أبراجاً للسكن الاستثماري وفندقاً 5 نجوم ومرسى يتسع لـ 900 يخت

الرأي الفني

لا مانع تنظيميا من الموافقة على طلب أصحاب العلاقة البناء على عقاراتهم الموصوفة بالقسائم أرقام 4151، 4152، 4153، 4154، 4155 ضمن منطقة صباح الأحمد البحرية وكما هو مبين على الكروكي المرفق ووفق التالي:

1 ـ استغلال القسيمة رقم 4151 البالغ مساحتها 75525 م2 استغلالا تجاريا حسب النظام واستغلال فقط نسبة 50٪ بالطابق الأرضي وطابق الميزانين غير محسوبة من ضمن النسبة ويتم ترحيل مساحة 15900 م2 بنسبة 21,13٪ فقط من نسبة البناء غير المستغلة بالقسيمة 130٪ الى القسائم الأخرى حسب التالي:

أ ـ ترحيل مساحة 3800 م2 الى القسيمة رقم 4152 يتم استغلالها حسب النظام الاستثماري.

ب ـ ترحيل مساحة 3800 م2 الى القسيمة رقم 4153 يتم استغلالها حسب النظام الاستثماري.

ج ـ ترحيل مساحة 6000 م2 الى القسيمة رقم 4154 يتم استغلالها حسب النظام الاستثماري.

د ـ ترحيل مساحة 2300 م2 الى القسيمة رقم 4155 يتم استغلالها لخدمات فندقية.

2 ـ تحويل القسيمتين رقم 4152، 4153 بمساحة كل واحدة 7429 م2 من قسيمة تجارية بنسبة بناء 180٪ الى قسيمة استثمارية بنفس النسبة 180٪ بالاضافة الى مساحة 3800 م2 يتم ترحيلها من نسبة البناء غير المستغلة بالقسيمة رقم 4151.

3 ـ تحويل القسيمة رقم 4154 بمساحة 7429 م2 من قسيمة تجارية الى قسيمة استثمارية بنفس النسبة 180٪ بالاضافة الى مساحة 6000 م2 تم ترحيلها من نسب البناء غير المستغلة بالقسيمة رقم 4151 حسب ما ذكر سابقا.

4 ـ استغلال القسيمة رقم 4155 بمساحة 7429 م2 بنفس الاستعمال المقرر (تجاري) بالاضافة الى مساحة 2300 م2 يتم ترحيلها من نسبة البناء غير المستغلة بالقسيمة رقم 4151 حسب ما ذكر سابقا.

وذلك شريطة تعديل وثائق الملكية لقسائم المشروع حسب الاستعمالات ونسب البناء والمساحات المعدلة والالتزام بها حاليا ومستقبلا دون تعديل.

ربط إلكتروني مع نيابة التنفيذ الجنائي.. و«بلوك» على معاملات المخالفين في البلدية وبقية المؤسسات

مدير البلدية: إزالة مبانٍ مخالفة قريباً بمقتضى القانون

م.أحمد المنفوحي والمستشار فهد العتيقي خلال الاجتماع

أكد مدير عام البلدية م.أحمد المنفوحي أن أجهزة البلدية ستواصل نهجها الإصلاحي بمقتضى القانون واستنادا عليه وانطلاقا منه في سبيل وضع حد للمخالفات والتجاوزات، مشيرا إلى أن الفترة المقبلة وعلى المدى القريب سوف تشهد إزالة العديد من المباني التي شيدت بالمخالفة لقانون البناء وصدرت بشأنها أحكام قضائية قضت بإزالتها.

وشدد المنفوحي على أنه سيمضي قدما في نهج التطوير والإصلاح من دون أي أعتبار لضغوط أو واسطات أو مجاملات، لافتا إلى أن الكلمة الفصل لن تكون سوى للقانون الذي ينبغي أن يسود ويعلو ولا يعلى عليه. جاء ذلك عقب اجتماع عقده مع المستشار فهد العتيقي رئيس نيابة التنفيذ الجنائي والتعاون الدولي تم في مكتب الأخير بقصر العدل استهدف التوصل إلى آلية سريعة يمكن من خلالها تنفيذ الأحكام الصادرة في شأن مخالفات المباني بكافة أنواعها وخصوصا التي جاءت منها لصالح البلدية وذللك تحقيقا للردع العام والخاص.

وقال م.المنفوحي ان الاجتماع أسفر عن الاتفاق على أن يكون هناك ربط إلكتروني مباشر بين البلدية ونيابة التنفيذ يمكن بموجبه وأولا بأول إخطار البلدية بالأحكام القانونية سواء كانت لصالحها أو في غير صالحها حتى يتسنى اتخاذ كل الإجراءات القانونية الكفيلة بتنفيذها كما أنه وفي ظل هذا الربط الإلكتروني سوف نتمكن تنفيذا لقرار مجلس الوزراء الصادر في هذا الشأن من حظر أية معاملات للمخالفين الذي صدر بحقهم أحكام نهائية سواء في البلدية أو في أي مؤسسة أخرى من خلال وضع «بلوك» على أسمائهم تمنعهم من إنجاز أي معاملات. ولفت المنفوحي إلى أن البلدية تعكف الآن على تشكيل فريق عمل تكون وزارة الداخلية ممثلة في الإدارة العامة للتحقيقات شريكا وعضوا أساسيا فيه يتولى مراجعة كافة الأحكام القضائية بشكل دقيق بحيث يمكن تلافي الثغرات الواردة في المحاضر. واختتم بالقول: لن نتجنى على أحد ولا يمكن لنا ظلم كائن من كان فكل سينال حقه المستحق له أو يؤخذ منة حق الدولة المستحق عليه بكلمة القانون وسيفه لكني أؤكد أن لا عودة إلى الوراء ولكننا سننظر الى المستقبل ويحدونا أمل كبير في إحقاق الحق ووضع الأمور في نصابها ونحن بمشيئة الله تعالى قادرون على ذلك ونتمنى من المخالفين إزالة مخالفاتهم وعدم التمادي فيها والتقيد بالقوانين واللوائح والشروط الخاصة بالبناء تجنبا للمساءلة القانونية.